宣城市郎溪县2026年存量闲置土地收回收购项目实施方案

所属地区：宣城市郎溪县

项目名称：宣城市郎溪县2026年存量闲置土地收回收购项目

项目单位：郎溪县土地收购储备中心

主管部门：郎溪县自然资源和规划局

财政部门：郎溪县财政局

编制日期：2026年3月4日

目 录

一、 项目基本情况.....1
（一） 项目名称.....1
（二） 参与主体.....1
（三） 项目概况.....1
（四） 纳入土地储备年度计划情况.....2
（五） 郎溪县经济和财政有关数据.....2
二、 经济社会效益分析及事前绩效评估情况.....3
（一） 经济效益分析.....3
（二） 社会效益分析.....3
（三） 事前绩效评估情况.....6
三、 用地基本情况.....13
（一） 现状情况.....13
（二） 规划情况.....15
（三） 其他情况.....15
四、 项目实施情况.....15
（一） 实施阶段.....15
（二） 实施周期.....15
（三） 土地出让.....16
（四） 其他情况.....19
五、 项目投资估算及资金筹措.....19
（一） 投资估算.....19
（二） 资金筹措及使用计划.....21
六、 项目预期收益及融资平衡情况.....21
（一） 预期收益分析.....21
（二） 专项债券还本付息情况.....32
（三） 资金测算平衡情况.....33
（四） 偿债指标计算.....34
（五） 敏感性分析（压力测试）.....34

七、 项目风险管理.....35
（一） 风险评估情况.....35
（二） 风险防控措施.....38
八、 专项债券资金管理.....42
（一） 职能分工.....42
（二） 债券资金使用范围.....45
（三） 项目收入管理.....45
（四） 项目支出管理.....46
（五） 项目还本付息管理.....48
（六） 项目预算管理.....48
（七） 项目绩效管理.....50
（八） 项目资产管理.....50

一、项目基本情况

（一）项目名称

宣城市郎溪县2026年存量闲置土地收回收购项目

（二）参与主体

主管部门：郎溪县自然资源和规划局

项目单位：郎溪县土地收购储备中心

土地储备机构名录代码：TC341821

（三）项目概况

项目类型：存量闲置土地项目

项目位置及四至范围：项目共5宗地，分别为郎溪县2022-68号地块、郎溪县2023-65号地块、郎溪县2023-64号地块、郎溪县2022-70号地块、郎溪县2022-69号地块。郎溪县2022-68号地块位于郎川街道汽贸城南侧宁芜路胥河路交口东南角（新里村地块）；郎溪县2023-65号地块位于郎川街道金桥学校北侧香山路和天子湖路交口东南角；郎溪县2023-64号地块位于郎川街道紫晶一品北侧香山路和天子湖路交口西南角；郎溪县2022-70号地块位于郎川街道郎川大道和茅岭路交口东北角（高湾七号地块）；郎溪县2022-69号地块位于郎川街道胥河路和建平大道交口西南（高湾四号地块）。

项目地块情况：郎溪县2022-68号地块收储范围内无建（构）筑物，面积6.9024公顷；郎溪县2023-65号地块收储范围内无建（构）筑物，面积6.1991公顷；郎溪县2023-64号地块收储范围内无建（构）筑物，面积5.3049公顷；郎溪

县2022-70号地块收储范围内无建（构）筑物，面积3.88796公顷；郎溪县2022-69号地块收储范围内无建（构）筑物，面积3.63739公顷。地块标识码详见下表。

地块标识码一览表

序号	地块名称	地块面积（公顷）	地块标识码
1	郎溪县2022-68号地块	6.9024	3418212026R000144
2	郎溪县2023-65号地块	6.1991	3418212026R000063
3	郎溪县2023-64号地块	5.3049	3418212026R000054
4	郎溪县2022-70号地块	3.88796	3418212026R000042
5	郎溪县2022-69号地块	3.63739	3418212026R000037

（四）纳入土地储备年度计划情况

本项目地块取得郎溪县人民政府批准，纳入郎溪县2026年度土地储备计划。

（五）郎溪县经济和财政有关数据

一、地方经济状况			
近三年经济基本状况			
年份 项目	2023年	2024年	2025年
地区生产总值（亿元）	220.00	237.60	246.10
地区生产总值（GDP）增速（%）	7.10	6.20	6.50
第一产业增加值（亿元）	21.40	22.30	22.40
第二产业增加值（亿元）	115.50	121.90	123.60
第三产业增加值（亿元）	83.10	93.40	100.10
二、财政收支状况（亿元）			
近三年一般公共预算收支			
年份 项目	2023年	2024年	2025年
一般公共预算收入	23.00	23.00	23.30
一般公共预算支出	39.90	39.90	37.92

二、经济社会效益分析及事前绩效评估情况

（一）经济效益分析

1. 促进群众就业，增加群众收入

在项目建设过程中，包括土地整理、征地拆迁、基础设施建设等环节，都需要大量的劳动力，从而直接创造了就业机会;项目建成后，相关产业的发展会带动更多的间接就业岗位；这些就业机会的增加将提高当地居民的收入水平，促进消费，进一步推动经济增长。

2. 弥补发展短板，带来长远效益

本项目的实施有利于加快解决中低收入群众的住房困难，提高生活质量，改善生活环境，共享改革发展成果，提高党和政府的威信，增强人民群众的向心力和凝聚力。同时，土地开发不仅可以带动社会投资，促进居民消费，扩大社会就业，还可以发展社会公共服务，加强社会管理，推进平安社会建设，是扩内需、惠民生，保稳定的重要结合点。

3. 拉动有效投资，推动经济增长

本项目将建设住宅，有助于郎溪县加快区域经济转型，推进了产业布局调整和产业结构升级，有利于促进区域经济及宏观经济的健康、持续发展。同时，有利于优化投资环境，提高高端客户对郎溪县区位价值的认识，增加其投资的信心和机会，促进城乡统筹、产城融合，从而带动整个区域经济的活跃和产业的发展。

（二）社会效益分析

土地储备项目的建设是提升当地城乡一体化水平、改善

居民生产生活环境的需要。加快形成城乡经济社会发展一体化新格局，是党和国家对新形势下推动改革发展提出的根本要求是具有重大创新价值的发展战路。

土地收储工作是对土地市场有效调控的客观需要。《土地储备管理办法》中明确指出：各地政府应根据调控土地市场的需要，确定收储土地的规模和范围，进行合理规划。对于闲置、低效利用的国有存量建设用地进行优先储备。政府通过征用、收购、置换、收回等方式，从分散的土地使用者手中把土地集中起来，使得土地资源组合进步优化，防止土地收益流失，规范土地市场秩序。

1. 促进土地资源的整合和利用

通过收购长期闲置或低效利用的土地，进行全盘规划运作和指标控制收储土地，可以有序供应土地，科学控制新增建设用地规模，提高土地利用率、土地投入强度和土地产出率，盘活存量建设用地，节约集约利用土地，使土地资源得到合理开发利用，实现土地资源的优化配置，有利于充分整合郎溪县城区土地资源，有效缓解土地资源的供需矛盾，提高土地利用效益，促进土地资源利用与经济社会持续协调发展。

2. 更好的落实国土空间规划

随着中国城镇化逻辑的不断转变，国土空间规划的方式也开始了一系列转型：从过去以物为中心的“造城”转向以人为中心的“营城”，从“增量扩张为主的规划”转向“存量更新为主的规划”，从“城市优先”转向“自然优先”，从“线

性建设”转向“闭环治理”，从“经验规划”转向“智慧规划”，从“编制范式”转向“管理范式”，最终实现从高速度增长向高质量发展的转变。国土空间规划体系的不断变革也对土地储备转型升级提出了新的要求。国土空间规划所考虑的“终极蓝图”“多规合一”等理念，更多地聚焦在空间尺度以及长时序的时间尺度，而现有的土地储备工作大多聚焦于年度的数量维度。土地储备项目是国土空间规划落地实施的第一道工序，是加强政府对土地资源的长效调控、落实国土空间规划的重要抓手。

3. 更好助力城市高质量发展

党的二十大报告明确指出，要加快构建新发展格局，着力推动高质量发展，强调“高质量发展是全面建设社会主义现代化国家的首要任务”。这就需要在经济、社会、文化、生态等各领域体现高质量发展的要求。土地是经济社会高质量发展的重要载体，是城市能够“稳增长”“稳投资”和项目落地的基础和保障。土地储备项目作为城市盘活挖掘土地多元价值的重要政策工具，始终贯彻“创新、协调、绿色、开放、共享”的新发展理念。一方面为城市经济稳定快速发展提供土地要素保证，另一方面更好地挖掘土地的社会、生态价值，从而保障城市均衡可持续发展。

4. 有利于防控地方政府债务风险

地方政府土地储备专项债券是政府债务的主要形式之一，既是解决地方政府土地储备资金的重要渠道，也是政府债务防控的重点。土地储备专项债券是地方政府为土地储备

举借债务的方式，并由省级政府发行，实行总额度控制，纳入政府性基金预算管理，并由纳入国土资源部名录管理的土地储备机构专项用于土地储备，必须与项目挂钩。这可以从总量上控制地方政府债务规模，使风险可控，并杜绝其他融资途径，规范政府土地储备融资行为。这既有利于防范地方政府债务风险，又规范了土地储备融资行为，还有利于促进土地市场健康发展。

5. 有利于实现土地资源的公平分配

土地利用的分配公平目标是指社会各阶层、各部门、各成员在土地利用中能获得公平的对待。通过土地储备体系的建立，政府掌握了城市土地的“统一收购权”和“垄断供应权”，对于各种经营性用地在一个公平、公开、公正的城市土地市场中通过招标、拍卖等方式有偿出让土地使用权，分不同区位条件和地段优劣向使用者收取土地使用费，从而使土地使用者在经济活动中“站在了同一起跑线上”，这实质上是土地分配在价值取向上的“机会均等”。

（三）事前绩效评估情况

1. 项目建设投资合规性与项目成熟度

1.1 建设投资的合规性

项目总投资为 73200.00 万元。存量闲置土地项目包括 5 个地块，分别为郎溪县 2022-68 号地块、郎溪县 2023-65 号地块、郎溪县 2023-64 号地块、郎溪县 2022-70 号地块、郎溪县 2022-69 号地块。

1.2 项目成熟度

2025年12月22日，5个存量闲置地块纳入经郎溪县人民政府批准的土地储备年度计划;

项目地块在信息系统中已生成地块标识码,郎溪县2022-68号地块标识码3418212026R000144、郎溪县2023-65号地块标识码3418212026R000063、郎溪县2023-64号地块标识码3418212026R000054、郎溪县2022-70号地块标识码3418212026R000042、郎溪县2022-69号地块标识码3418212026R000037。具体详见附件《地块标识码截图》;

依法收回文件、收购协议;

批准征收文件。

2. 项目资金来源和到位可行性

本项目总投资为73200.00万元，计划发行债券56800.00万元。按照拟定的资金筹措方案，计划一年发行，2026年计划发行56800.00万元，发债利率按2.07%计算，发债年限5年（实际利率以最终发行成功的利率为准），财政配套资金16400.00万元。

本项目属于政府投资项目，保证了项目资金来源和到位的可行性。

3. 项目收入、成本、收益预测合理性

3.1 项目收入预测

根据本项目的建设内容，本项目收入由土地出让收入组成。详细测算内容及表格详见“六、项目预期收益及融资平衡情况”。

本项目在计算期（2026年至2031年）内经营收入为

83240.92 万元。项目收入可靠、合理，收费有依据，收入价格水平符合市场水平。

3.2 项目成本预测

本项目在计算期（2026 年至 2031 年）内土地出让成本为 6158.92 万元。项目的各项成本费用测算标准合理，计算基本准确无误，无漏项，成本计算水平合理。

3.3 项目收益

综合项目收入和成本计算，在计算期（2026 年至 2031 年）内总收入为 83240.92 万元，土地出让成本为 6158.92 万元，可偿债收益为 77082.00 万元。

4. 债券资金需求合理性

4.1 政策合理性

《土地储备管理办法》和《关于做好运用地方政府专项债券支持土地储备有关工作的通知》提出申请发行专项债券的土地储备项目须纳入土地储备计划，各地要优先将处置存量闲置土地清单中的地块纳入土地储备计划。本项目为土地储备-存量闲置土地项目中，符合专项债支持领域。

4.2 分年债券资金需求合理性

项目开始实施日期为 2026 年 6 月，预计于 2026 年 12 月前完成收储，2031 年 12 月前完成出让。按照分年投资计划，本项目计划一年发行 56800.00 万元债券（2026 年债券需求 56800.00 万元）是符合项目建设周期的资金需求的。

5. 项目偿债计划可行性和偿债风险点

5.1 项目偿债计划可行性

本项目计划发行债券 56800.00 万元，按照拟定的资金筹措方案，计划一年发行，2026 年计划发行 56800.00 万元，发债利率按 2.07%计算，发债年限 5 年（实际利率以最终发行成功的利率为准），财政配套资金 16400.00 万元。

经计算，项目在计算期内（2026 年至 2031 年）累计可用于还本付息的金额为 77082.00 万元，累计还本付息总额为 62678.80 万元，测算覆盖本息倍数为 1.23 倍。

本项目能够合理保障融资资金的本金和利息，可以实现项目收益与融资的自求平衡，项目不存在资金缺口，能使用于还本付息的资金稳定性得到充分保障，偿债计划是可行性的。

6. 绩效目标合理性

6.1 项目总体目标

本项目的实施有助于政府根据城市规划和发展需求，合理布局和分配土地资源。通过储备土地，政府可以在城市的不同区域进行均衡开发，避免土地资源的过度集中或闲置，从而推动城市的均衡发展减少城乡差距和区域不平衡。

6.2 绩效目标

（1）数量指标：存量闲置土地项目包括 5 个地块，分别为郎溪县 2022-68 号地块、郎溪县 2023-65 号地块、郎溪县 2023-64 号地块、郎溪县 2022-70 号地块、郎溪县 2022-69 号地块。项目计划收储商住等用地面积为 25.9318 公顷。

（2）质量指标：地块验收合格率 100%。

（3）时效指标：在工期范围内完成项目整体建设。

（4）成本指标：严格控制成本，总投资不超过73200.00万元。

（5）经济效益指标：项目建成后，计算期内可偿债收益为77082.00万元，本息和为62678.80万元，本项目能够实现收益和融资自求平衡。

（6）社会效益指标：提升当地城乡一体化水平、改善居民生产生活环境。

（7）生态效益指标：对当地生态环境的影响。

（8）可持续影响指标：是否符合政府长远规划。

（9）服务对象满意度指标：居民满意度提升。

6.3 总结

综上所述，项目的各项绩效目标是根据项目具体实施情况进行划分，与实际的建设内容和预期的效益紧密相关。同时，项目实施后预期的收入、成本和收益是参照相关收费文件和本地市场价格进行估算，符合正常的市场行情。因此，各项目的绩效目标是合理的。

6.4 绩效目标设定情况

项目支出绩效目标表

项目名称	**宣城市郎溪县2026年存量闲置土地收回收购项目**	**使用领域**	**土地储备-存量闲置土地项目**	
主管部门	郎溪县自然资源和规划局	实施单位	郎溪县土地收购储备中心	
项目属性	以前年度延续性项目（） 2026年新增项目（√）			
项目期限	2026年6月至2031年12月			
项目资金	项目资金总额：73200.00万元			执行率分值（10）
	其中：1.政府专项债券资金56800.00万元			
	2.其他财政拨款资金16400.00万元			

	3.除财政拨款外的其他资金 0.00 万元				
总体目标	1.预期产出目标：预计 2031 年 12 月完成所有项目出让，达产年收益达到 83240.92 万元以上； 2.融资成本目标：计划发行政府专项债券融资 56800.00 万元，按期还本付息，做好基础数据采集分析，提高预期成本精确性，实现项目净收益最大化； 3.偿债风险目标：全面认识项目偿债风险点，针对偿债风险点提出相应的应对措施，保障项目建成后顺利运营。				
绩效目标	一级指标	二级指标	三级指标	指标值	分值权重（90)
	成本指标	经济成本	总投资支出控制	不超过项目总投资估算 73200.00 万元	5
			利息支出控制	不超过 5878.80 万元	5
		社会成本	和社会平均成本的比较	低于社会平均成本	5
		生态环境成本指标	环境噪声限值	84~101dB（A）之间	3
			废水排放浓度	pH6~9	3
	产出指标	数量指标	收储面积	25.9318 公顷	5
		质量指标	收储进度情况	100%	5
			建设成果验收通过率	100%	5
		时效指标	完成收储及时率	100%	5
			项目资金到位及时性	资本金随收储进度及时到位	5
	效益指标	经济效益指标	土地收入	符合当地同类型项目的收入水平	5
			项目实施后的盈利能力	偿还本项目专项债券利息后，仍有现金结余	4
			100%收益实现情况下偿债覆盖率	不低于 1.2	5
		社会效益	优化土地资源配置	通过土地储备整合碎片化、低效利用的土地，为城市规划和产业布局提供空间，推动区域经济协调发展	5
			吸引投资于产业升级	储备土地经过开发整理后，可作为产业园区、商业综合体或公共设施的载体，吸引企业投资，促进产业升级和就业增长	5

			提升土地价值	通过基础设施配套（如道路、水电等），提升地块价值，增加地方财政收入，反哺公共服务投入	5
		生态效益指标	对未来可持续发展的影响	科学规划和土地整理，推动城市生态修复、污染治理和绿色发展，促进人与自然和谐共生	5
	满意度指标	服务对象满意度指标	群众对本项目的满意度	90%以上	5

综合上述绩效评估情况，本项目绩效目标评分合计为95分。项目涵盖范围广且工作内容多，自身持续稳定运营和抗风险能力较差。

本项目的实施是必要且可行的，作为重大民生项目，且属于具有一定收益的公益性项目，符合地方政府专项债支出方向。项目的前期建设手续齐全，是已经初步成熟的项目。同时，项目的资金来源和需求明确，与项目分年资金安排匹配。项目的收益和成本测算合理，大大降低了偿债的风险。

三、用地基本情况

（一）现状情况

郎溪县 2022-68 号地块权利人为安徽郎韵文化旅游有限公司，不动产权证号为皖（2023）郎溪县不动产权第 0001378 号。该地块存在抵押情况，在安徽省小额再贷款股份有限公司抵押期限为 2025 年 9 月 17 日一 2028 年 3 月 16 日，抵押金额 8000.00 万元，抵押面积 69024.00 ㎡，目前已与相关债权人安徽省小额再贷款股份有限公司协商一致，同意将该地块纳入收回收购范围。同时，采取提前还款措施确保 2026 年 6 月 30 日前解除该地块抵押状态。收储范围内现状无建（构）筑物。

郎溪县 2023-65 号地块权利人为郎溪经济开发区兴业房地产开发有限公司，不动产权证号为皖（2024）郎溪县不动产权第 0026452 号。该地块存在抵押情况，在无锡财通融资租赁有限公司抵押期限为 2024 年 9 月 4 日一 2033 年 12 月 31 日，抵押金额 20023.09 万元，抵押面积 61991.00 ㎡，目前已与相关债权人无锡财通融资租赁有限公司协商一致，同意将该地块纳入收回收购范围。同时，采取提前还款措施确保 2026 年 6 月 30 日前解除该地块抵押状态。收储范围内现状无建（构）筑物。

郎溪县 2023-64 号地块权利人为安徽郎韵文化旅游有限公司。不动产权证号为皖（2023）郎溪县不动产权第 0013271 号。该地块存在抵押情况，在安徽省小额再贷款股份有限公司抵押期限为 2025 年 4 月 2 日一 2027 年 9 月 30 日，抵押

金额 9000.00 万元，抵押面积 53049.00 ㎡，目前已与相关债权人安徽省小额再贷款股份有限公司协商一致，同意将该地块纳入收回收购范围。同时，采取提前还款措施确保 2026 年 6 月 30 日前解除该地块抵押状态。收储范围内现状无建（构）筑物。

郎溪县 2022-70 号地块权利人安徽郎韵文化旅游有限公司，不动产权证号为皖（2023）郎溪县不动产权第 0001377 号。该地块存在抵押情况，在中国邮政储蓄银行郎溪县支行抵押期限为 2025 年 7 月 8 日一 2030 年 7 月 7 日，抵押金额 8000.00 万元，抵押面积 38879.60 ㎡，目前已与相关债权人中国邮政储蓄银行郎溪县支行协商一致，同意将该地块纳入收回收购范围。同时，采取提前还款措施确保 2026 年 6 月 30 日前解除该地块抵押状态。收储范围内现状无建（构）筑物。

郎溪县 2022-69 号地块权利人为安徽郎韵文化旅游有限公司，不动产权证号为皖（2023）郎溪县不动产权第 0001380 号。该地块存在抵押情况，在安徽交控商业保理有限公司抵押期限为 2024 年 9 月 27 日一 2027 年 10 月 15 日，抵押金额 7000.00 万元，抵押面积 36373.90 ㎡，目前已与相关债权人安徽交控商业保理有限公司协商一致，同意将该地块纳入收回收购范围。同时，采取提前还款措施确保 2026 年 6 月 30 日前解除该地块抵押状态。收储范围内现状无建（构）筑物。

（二）规划情况

本次立足于国土空间总体规划构建的空间格局，布局符合规划，有利于完成规划目标，缩短完成任务的时间，优化城市布局。

项目符合国民经济和社会发展规划的发展定位、要求，有利于完成规划目标、任务，已纳入年度储备计划。在项目的选址和确定用地布局的过程中与郎溪县三区三线划定成果、郎溪县国土空间总体规划（2021-2035 年）、控制性详细规划的用地布局规划等相关资料做了充分对接，通过比对分析，本次项目等用地红线均不涉及占用生态保护红线、自然保护地、永久基本农田保护红线、历史文化保护线，且本次项目位于城镇开发边界的集中建设区内。

说明项目地块与上位规划的符合性，包括但不限于：国土空间规划、控制性详细规划、所在控规单元的用地布局规划、地块矢量套合“三区三线”等情况。

（三）其他情况

该项目无其他情况说明。

四、项目实施情况

（一）实施阶段

本项目为新实施项目。

（二）实施周期

郎溪县 2022-68 号地块计划 2026 年 6 月开始收储，预计于 2026 年 12 月底前完成收储，2031 年 12 月前完成出让，实施周期为 2026 年 6 月-2031 年 12 月。

郎溪县 2023-65 号地块计划 2026 年 6 月开始收储，预计于 2026 年 12 月底前完成收储，2031 年 12 月前完成出让，实施周期为 2026 年 6 月-2031 年 12 月。

郎溪县 2023-64 号地块计划 2026 年 6 月开始收储，预计于 2026 年 12 月底前完成收储，2031 年 12 月前完成出让，实施周期为 2026 年 6 月-2031 年 12 月。

郎溪县 2022-70 号地块计划 2026 年 6 月开始收储，预计于 2026 年 12 月底前完成收储，2031 年 12 月前完成出让，实施周期为 2026 年 6 月-2031 年 12 月。

郎溪县 2022-69 号地块计划 2026 年 6 月开始收储，预计于 2026 年 12 月底前完成收储，2031 年 12 月前完成出让，实施周期为 2026 年 6 月-2031 年 12 月。

（三）土地出让

1. 预期出让时限

本项目内五个地块计划于 2031 年前全部完成出让。

2. 近三年土地出让情况

郎溪县近 3 年经营性用地土地出让情况见下表。

郎溪县近三年经营性用地土地出让情况表

序号	地块号	出让电子监管号	用地单位(个人)	成交时间	合同签订时间	位置	用途	面积（㎡）	单位地价（元/㎡）	总地价（万元）
1	2023-23(拍)	3418212023B00475	郎溪县隆川建设投资发展有限公司	2023 年 6 月 6 日	2023 年 6 月 20 日	建平镇	商服	20377	1500	3057
2	2023-42（拍）	3418212023B00083	安徽郎韵文化旅游有限公司	2023 年 9 月 4 日	2023 年 9 月 15 日	姚村镇	商服	14946	750	1121
3	2023-44（拍）	3418212023B00145	卫财禄	2023 年 10 月 18 日	2023 年 11 月 1 日	郎川街道	商服	9495	3886	3690
4	2023-22（拍）	3418212023B00238	郎溪县郎川城市运营有限公司	2023 年 11 月 24 日	2023 年 12 月 6 日	郎步街道	商住	40192	3000	12058
5	2023-64（拍）	3418212023B00246	安徽郎韵文化旅游有限公司	2023 年 11 月 24 日	2023 年 12 月 6 日	郎川街道	商住	53049	3000	15915
6	2023-65（拍）	3418212023B00263	郎溪经济开发区兴业房地产开发有限公司	2023 年 11 月 24 日	2023 年 12 月 6 日	郎川街道	商住	61991	3000	18597
7	2023-66（拍）	3418212023B00256	安徽郎韵文化旅游有限公司	2023 年 11 月 24 日	2023 年 12 月 6 日	郎川街道	住宅	22546	3000	6764
8	2023-58（拍）	3418212023B00286	郎溪开创投资发展有限公司	2023 年 12 月 5 日	2023 年 12 月 11 日	县开发区	商服	34126	480	1638

9	2023-72（拍）	3418212023B000271	郎溪郎韵乡村振兴发展有限公司	2023 年 12 月 5 日	2023 年 12 月 11 日	涛城镇	商服	45356	1782	8083
10	2023-63（拍）	3418212024B000093	安徽郎韵文化旅游有限公司	2024 年 4 月 11 日	2024 年 4 月 25 日	郎步街道	住宅用地	49276	2700	13305
11	2024-33（拍转挂）	3418212024B000392	郎溪木子香樟生态园旅游开发有限公司	2024 年 8 月 22 日	2024 年 8 月 29 日	十字镇	商服用地	16491	411	677
12	2024-35（拍转挂）	3418212024B000469	安徽郎溪农村商业银行股份有限公司	2024 年 9 月 5 日	2024 年 9 月 12 日	梅渚镇	商服用地	450	1200	54
13	2024-60（拍转挂）	3418212024B000586	郎溪智盛置业有限公司	2024 年 10 月 31 日	2024 年 11 月 14 日	郎步街道	住宅用地	66062.6	3000	19819
14	2025-17（拍）	3418212025B000232	安徽筑晔工程项目管理有限公司（安徽筑晔房地产开发有限公司）	2025 年 7 月 3 日	2025 年 7 月 9 日	郎步街道	住宅用地、幼儿园用地	22917	2029	4650
15	2025-30（拍转挂）	3418212025B000322	安徽锦悦城商业投资有限公司	2025 年 10 月 13 日	2025 年 10 月 20 日	十字镇	商服用地	20000	750	1500
16	2025-46（拍）	3418212025B000447	郎溪县郎川城市运营有限公司	2025 年 12 月 4 日	2025 年 12 月 18 日	郎川街道	住宅用地	21716.5	2940	6385
17	2025-47（拍）	3418212025B000458	郎溪县郎川城市运营有限公司	2025 年 12 月 4 日	2025 年 12 月 18 日	郎川街道	住宅用地	17975.9	2940	5285

（四）其他情况

该项目无其他情况说明。

五、项目投资估算及资金筹措

（一）投资估算

1. 企业成本

郎溪县 2022-68 号地块：23467.0345 万元。

郎溪县 2023-65 号地块：19164.2085 万元。

郎溪县 2023-64 号地块：16396.4288 万元。

郎溪县 2022-70 号地块：13818.7433 万元。

郎溪县 2022-69 号地块：12928.6073 万元

2. 评估地价

宣城金桥房地产估价经纪咨询有限公司出具的《土地估价报告》，郎溪县 2022-68 号地块亩均单价按 203.33 万元/亩，收储地块评估价格为 21052.32 万元。

宣城金桥房地产估价经纪咨询有限公司出具的《土地估价报告》，郎溪县 2023-65 号地块亩均单价按 194.7 万元/亩，收储地块评估价格为 18101.37 万元。

宣城金桥房地产估价经纪咨询有限公司出具的《土地估价报告》，郎溪县 2023-64 号地块亩均单价按 194.7 万元/亩，收储地块评估价格为 15490.31 万元。

宣城金桥房地产估价经纪咨询有限公司出具的《土地估价报告》，郎溪县 2022-70 号地块亩均单价按 201.3 万元/亩，收储地块评估价格为 11741.64 万元。

宣城金桥房地产估价经纪咨询有限公司出具的《土地估价报告》，郎溪县 2022-69 号地块亩均单价按 195.3 万元/亩，收

储地块评估价格为 10657.55 万元。

3. 基础价格

项目基础价格按照企业取得成本和收储地块市场评估价格就低确定，郎溪县 2022-68 号地块基础价格为 21052.32 万元；2023-65 号地块基础价格为 18101.37 万元；2023-64 号地块基础价格为 15490.31 万元；2022-70 号地块基础价格为 11741.64 万元；2022-69 号地块基础价格为 10657.55 万元。

4. 下调幅度

经综合考量，郎溪县 2022-68 号地块下调幅度为 5%，2023-65 号地块下调幅度为 5%；2023-64 号地块下调幅度为 5%；2022-70 号地块下调幅度为 5%；2022-69 号地块下调幅度为 5%。

5. 最终确定价格

本项目经集体决策并与土地使用权人协商一致后，郎溪县 2022-68 号地块拟收储价格为 20000.00 万元；郎溪县 2023-65 号地块拟收储价格为 17200.00 万元；郎溪县 2023-64 号地块拟收储价格为 14700.00 万元；郎溪县 2022-70 号地块拟收储价格为 11200.00 万元；郎溪县 2022-69 号地块拟收储价格为 10100.00 万元。于 2026 年 2 月 27 日发布了项目用地收储价格的公示，并在公示结束后报郎溪县人民政府确认。

本项目总投资为 73200.00 万元，计划发行债券 56800.00 万元（一次性申请），财政配套资金 16400.00 万元。发行费用和利息由财政资金另行支付，不计入总投资。

（二）资金筹措及使用计划

1. 资金来源

资金筹措

项目总投资（万元）	资本金（万元）			融资（万元）	
	财政预算安排	发行专项债券用于项目资本金	其他来源（含单位或社会资本方自有资金等）	专项债券	市场化融资
73200.00	16400.00	0.00	0.00	56800.00	0.00
占总投资比例（%）	22.40%	0.00%	0.00%	77.60%	0.00%

2. 项目分年度融资情况

项目分年度融资情况表

合计（万元）	2026年	
	发行金额（万元）	期限
56800.00	56800.00	5年

按照拟定的资金筹措方案，计划一年发行，2026 年计划发行 56800.00 万元，发债利率按 2.07%计算，发行年限 5 年（实际利率以最终发行成功的利率为准）。

六、项目预期收益及融资平衡情况

（一）预期收益分析

1. 土地出让收入分析

（1）收入来源

根据本项目的建设内容,本项目收入由土地出让收入组成。

（2）本次项目收益测算基于以下重要假设

预测期内国家政策、法律以及当前社会政治、经济环境不

发生重大变化;

预测期内国家税收政策不发生重大变化;

预测期内国家金融机构信贷利率以及外汇市场汇率相对稳定;

预测期内项目的建设计划、融资计划等能够顺利执行;

无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素造成的重大不利影响。

（3）计算期

本项目发债期限为 5 年，最后一年（2031 年）还本。

（4）收入测算

①拟出让土地位置面积

项目收入主要来源于项目实施后形成净地出让收入，拟出让面积为 25.9318 公顷（388.98 亩），土地性质为城镇住宅用地、零售商业用地。郎溪县 2022-68 号地块位于郎川街道汽贸城南侧宁芜路胥河路交口东南角（新里村地块）；郎溪县 2023-65 号地块位于郎川街道金桥学校北侧香山路和天子湖路交口东南角；郎溪县 2023-64 号地块位于郎川街道紫晶一品北侧香山路和天子湖路交口西南角；郎溪县 2022-70 号地块位于郎川街道郎川大道和茅岭路交口东北角（高湾七号地块）；郎溪县 2022-69 号地块位于郎川街道胥河路和建平大道交口西南（高湾四号地块）。

②拟出让土地计划

计划 2031 年一次性出让土地 388.98 亩。

郎溪县 2022 年度共出让土地 58 宗，共涉及 2105.95 亩；2023 年度共出让土地 66 宗，共涉及 2274.39 亩；2024 年度共

出让土地 57 宗，共涉及 1809.05 亩；2025 年度共出让土地 45 宗，共涉及 1117.75 亩。市场容量良好，入地出让进度符合当地土地市场交易情况。

（5）土地出让收益

①土地出让价格预测

根据宣城金桥房地产估价经纪咨询有限公司出具的《土地估价报告》，郎溪县 2022-68 号地块亩均单价按 203.33 万元/亩；郎溪县 2023-65 号地块亩均单价按 194.7 万元/亩；郎溪县 2023-64 号地块亩均单价按 194.7 万元/亩；郎溪县 2022-70 号地块亩均单价按 201.3 万元/亩；郎溪县 2022-69 号地块亩均单价按 195.3 万元/亩。

通过查询全县城镇住宅用地出让情况，城镇住宅用地、商业用地情况见下。

郎溪县城镇住宅及商业用地出让情况明细表

序号	地块号	用地单位(个人)	成交时间	位置	用途	面积（㎡）	容积率	出让底价（万元）	单位地价（元/㎡）
1	2021-8（拍）	郎溪县郎川置业发展有限公司	2021年11月30日	县城老城区核心区	商住	89307	1.0＜住宅≤1.5	26790	3000
2	2021-45（拍）	上海治宏投资控股集团有限公司	2021年12月1日	建平镇东湖茗院西侧	住宅	61970	≤1.6	20450	3302
3	2021-47（拍）	郎溪县郎川置业发展有限公司	2021年12月10日	建平镇静雅新苑西侧	商住	53159	≤1.6	15948	3000
4	2021-48（拍）	郎溪县郎川置业发展有限公司	2021年12月10日	建平镇格墩	商住	66063	≤1.6	19819	3000

5	2021-46（拍）	郎溪今创置业有限公司	2021年12月14日	县城区香格里拉北侧	商住	53037	≤1.8	18300	3450
6	2022-51(拍）	郎溪县郎川置业发展有限公司	2022年10月9日	建平镇伍员路南侧	商住用地	23531	≤1.8	8118	3450
7	2023-22（拍）	郎溪县郎川城市运营有限公司	2023年11月24日	郎步街道	商住	40192	≤1.4	12058	3000
8	2023-66（拍）	安徽郎韵文化旅游有限公司	2023年11月24日	郎川街道	住宅	22546	≤1.3	6764	3000
9	2024-60（拍转挂）	郎溪智盛置业有限公司	2024年10月31日	郎步街道	住宅用地	66062.6	1.0＜，≤1.6	19819	3000

参考地块周边土地出让情况，郎溪县2022-68号地块、郎溪县 2023-65 号地块、郎溪县 2023-64 号地块出让价格参考2024-60（拍），参考价为3000元/㎡。

郎溪县2022-70号地块、郎溪县2022-69号地块出让价格参考2023-66（拍），参考价为3000元/㎡。

综上所述，基于谨慎性考虑本项目出让价格取上述价格低值计算，郎溪县2022-68号地块、郎溪县2023-65号地块、郎溪县2023-64号地块、郎溪县2022-70号地块、郎溪县2022-69号地块出让价格均按3000元/㎡，即199.80万元/亩计算，

郎溪县2021年GDP增长率11.11%，2022年GDP增长率4.20%，2023年GDP增长率7.10%，2024年GDP增长率6.20%，2025年GDP增长率6.50%，五年年平均增长率为7.02%。故本项目土地增长率取7.00%计算。

本项目土地收储后规划用途为城镇住宅用地，计划于2027年出让2022-68地块（69024㎡），2028年出让2023-65地块（61991㎡），2029年出让2023-64地块（53049㎡），2030年出让2022-70地块（38879.6㎡），2031年出让2022-69地块（36373.9㎡）。

根据以上预测信息，预测期内年度收入情况如下:

项目收入预测表

单位：万元						
100%						
项目	2027	2028	2029	2030	2031	合计
土地出让收入	22156.70	19899.11	17028.73	12480.35	11676.03	83240.92
单价（元/㎡）	3210.00	3210.00	3210.00	3210.00	3210.00	
数量（㎡）	69024.00	61991.00	53049.00	38879.60	36373.90	
收入合计	22156.70	19899.11	17028.73	12480.35	11676.03	83240.92
90%						
项目	2027	2028	2029	2030	2031	合计
土地出让收入	19941.03	17909.20	15325.86	11232.32	10508.42	74916.83
单价（元/㎡）	2889.00	2889.00	2889.00	2889.00	2889.00	
数量（㎡）	69024.00	61991.00	53049.00	38879.60	36373.90	
收入合计	19941.03	17909.20	15325.86	11232.32	10508.42	74916.83
80%						
项目	2027	2028	2029	2030	2031	合计
土地出让收入	17725.36	15919.29	13622.98	9984.28	9340.82	66592.73
单价（元/㎡）	2568.00	2568.00	2568.00	2568.00	2568.00	
数量（㎡）	69024.00	61991.00	53049.00	38879.60	36373.90	
收入合计	17725.36	15919.29	13622.98	9984.28	9340.82	66592.73

2.土地出让成本费用分析

债券存续期内，本项目土地出让成本为政策性资金，主要包括农田水利建设资金、教育资金、土地收益基金、农业土地开发资金、廉租房保障资金、乡村振兴资金，费用的计提具体情况如下:

1）农田水利建设资金: 依据《安徽省人民政府关于统一从土地出让收益中提取农田水利建设、教育资金的通知》（皖政秘〔2011〕392 号）: “农田水利建设资金的计提口径和比例，严格按照国家规定执行，从土地出让收益中按 10%比例提取。年终清算时，严格核定扣除的相关收支项目，根据核定结果计算各专项资金全年应计提数。若全年应计提数小于土地出让收入 2%计提数，则按土地出让收入计提到 2%。”本项目农田水利建设资金按土地出让收入 2%计提。

2）教育资金: 依据《安徽省人民政府关于统一从土地出让收益中提取农田水利建设、教育资金的通知》（皖政秘〔2011〕392 号）: “教育资金的计提口径和比例，严格按照国家规定执行，从土地出让收益中按 10%比例提取。年终清算时，严格核定扣除的相关收支项目，根据核定结果计算各专项资金全年应计提数。若全年应计提数小于土地出让收入 2%计提数，则按土地出让收入计提到 2%。”本项目教育资金按土地出让收入 2%计提。

3）土地收益基金: 依据《郎溪县人民政府关于同意调整郎溪县土地收益等级范围和缴纳标准的批复》（郎政复〔2023〕1

号),土地收益按实际转让的土地面积与缴纳标准的乘积计算应交数额；一级住宅土地收益缴纳标准为 115 元/㎡，二级住宅土地收益缴纳标准为 83.5 元/㎡，三级住宅土地收益缴纳标准为 46 元/㎡。郎溪县 2022-68 号地块面积 69024 ㎡，为二级住宅;郎溪县 2022-65 号地块面积 61991 ㎡,为三级住宅;郎溪县 2022-64 号地块面积 53049 ㎡，为三级住宅；郎溪县 2022-70 号地块面积 38879.6 ㎡，为二级住宅；郎溪县 2022-69 号地块面积 36373.9 ㎡，为三级住宅。

4)农业土地开发资金:依据财政部国土资源部关于印发《用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法》的通知（财综〔2004〕49 号),农业土地开发资金=土地出让面积×土地出让平均纯收益征收标准（对应所在地征收等别）×各地规定的土地出让金用于农业土地开发的比例（不低于 15％)。本项目土地出让平均纯收益征收标准按 8.2 元/平方米，土地出让金用于农业土地开发的比例按 15%计算。

5）廉租房保障资金:依据财政部关于印发《廉租住房保障资金管理办法》的通知（财综〔2007〕64 号)，从土地出让净收益中按照不低于 10%的比例安排用于廉租住房保障的资金;宣城市人民政府《关于印发宣城市市区廉租住房保障办法的通知》(宣政〔2008〕81 号)，土地出让净收益用于廉租住房保障资金的比例，不得低于 10%。本项目廉租房保障资金按土地出让净收益 10%计算。

6）乡村振兴资金:依据安徽省财政厅关于印发《省级统筹

市县2%土地出让收入用于乡村振兴资金管理办法》的通知（皖财农〔2022〕939号），省财政按2%比例统筹市县土地出让收入专项用于支持乡村振兴的资金。本项目乡村振兴资金按土地出让收入2%计算。

注：土地出让（净）收益=土地出让收入-预计开发成本

根据以上预测信息，预测期内年度总成本费用情况如下：

土地出让成本费用估算表

单位：万元						
100%						
项目	2027	2028	2029	2030	2031	合计
1.农田水利建设资金	443.13	397.98	340.57	249.61	233.52	1664.82
2.教育资金	443.13	397.98	340.57	249.61	233.52	1664.82
3.土地收益资金	185.01	91.54	78.33	104.21	53.71	512.80
4.农业土地开发资金	8.49	7.62	6.53	4.78	4.47	31.90
5.廉租房保障资金	110.44	179.77	153.84	73.87	101.85	619.77
6.乡村振兴资金	443.13	397.98	340.57	249.61	233.52	1664.82
成本合计	**1633.34**	**1472.88**	**1260.42**	**931.69**	**860.59**	**6158.92**
90%						
项目	2027	2028	2029	2030	2031	合计
1.农田水利建设资金	398.82	358.18	306.52	224.65	210.17	1498.34
2.教育资金	398.82	358.18	306.52	224.65	210.17	1498.34
3.土地收益资金	166.51	82.38	70.50	93.79	48.34	461.52
4.农业土地开发资金	7.64	6.86	5.87	4.30	4.03	28.71
5.廉租房保障资金	99.39	161.80	138.46	66.48	91.66	557.80
6.乡村振兴资金	398.82	358.18	306.52	224.65	210.17	1498.34
成本合计	**1470.01**	**1325.59**	**1134.38**	**838.52**	**774.53**	**5543.03**

80%						
项目	2027	2028	2029	2030	2031	合计
1.农田水利建设资金	354.51	318.39	272.46	199.69	186.82	1331.85
2.教育资金	354.51	318.39	272.46	199.69	186.82	1331.85
3.土地收益资金	148.01	73.23	62.67	83.37	42.97	410.24
4.农业土地开发资金	6.79	6.10	5.22	3.83	3.58	25.52
5.廉租房保障资金	88.35	143.82	123.07	59.10	81.48	495.82
6.乡村振兴资金	354.51	318.39	272.46	199.69	186.82	1331.85
成本合计	**1306.67**	**1178.31**	**1008.34**	**745.35**	**688.47**	**4927.14**

3.项目可偿债收益分析

按照《财政部国家税务总局关于专项用途财政性资金企业所得税处理问题的通知》（财税〔2011〕70号）规定，企业从县级以上各级人民政府财政部门及其他部门取得的应计入收入总额的财政性资金，凡同时符合以下条件的，可以作为不征税收入，在计算应纳税所得额时从收入总额中减除：企业能够提供规定资金专项用途的资金拨付文件；财政部门或其他拨付资金的政府部门对该资金有专门的资金管理办法或具体管理要求；企业对该资金以及以该资金发生的支出单独进行核算。

该项目的可偿债收益，是财政部门拨付用于还本付息的专项用途财政性资金，企业的所得税率为零。

项目计算期（2026年至2031年）内可用于资金平衡的土地出让收益为77082.00万元，详细计算内容见《项目可偿债收益估算表》。

项目可偿债收益估算表

单位：万元

项目	土地出让收入	土地出让成本费用	项目可偿债收益
合计	83240.92	6158.92	77082.00
2026年	0	0	0
2027年	22156.71	1633.34	20523.37
2028年	19899.11	1472.88	18426.23
2029年	17028.73	1260.42	15768.31
2030年	12480.35	931.69	11548.66
2031年	11676.03	860.59	10815.43

（二）专项债券还本付息情况

项目拟使用专项债券56800.00万元，于2026年一次性发

行完毕，发行 56800.00 万元。假设债券利率 2.07%，期限 5 年，在债券存续期内每年支付一次债券利息，到期后一次性还本，债券期限内应还本付息金额 62678.80 万元。分年度还本付息明细如下：

项目专项债券应付本息情况表

单位：万元

项目	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金	发行利率	应付利息	应付本息
合计			56800.00			5878.80	62678.80
2026 年	0	56800.00	0	56800.00	2.07%	0	0
2027 年	56800.00	0	0	56800.00	2.07%	1175.76	1175.76
2028 年	56800.00	0	0	56800.00	2.07%	1175.76	1175.76
2029 年	56800.00	0	0	56800.00	2.07%	1175.76	1175.76
2030 年	56800.00	0	0	56800.00	2.07%	1175.76	1175.76
2031 年	56800.00	0	56800.00	0	2.07%	1175.76	57975.76

（三）资金测算平衡情况

项目债券存续期内可偿债收益预计为 77082.00 万元，债券本息总额为 62678.80 万元，专项债券对应的净现金流量对本息覆盖倍数为 1.23，能够合理保障专项债券资金的本金和利息，可以实现项目收益与融资的自求平衡。

项目收益覆盖还本付息测算表

单位：万元

项目	债务本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	支付合计	土地出让收入	土地出让成本费用	项目可偿债收益
合计	56800.00	5878.80	62678.80	83240.92	6158.92	77082.00

项目	债务本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	支付合计	土地出让收入	土地出让成本费用	项目可偿债收益
2026 年		0	0	0	0	0
2027 年		1175.76	1175.76	22156.71	1633.34	20523.37
2028 年		1175.76	1175.76	19899.11	1472.88	18426.23
2029 年		1175.76	1175.76	17028.73	1260.42	15768.31
2030 年		1175.76	1175.76	12480.35	931.69	11548.66
2031 年	56800.00	1175.76	57975.76	11676.03	860.59	10815.43
专项债券本息保障倍数	1.23					

（四）偿债指标计算

预期项目收益偿还专项债券本息覆盖倍数具体情况如下:

1.总投资收益率=项目可偿债收益/总投资=77082.00/73200.00 =1.05

2.专项债券本息保障倍数=项目可偿债收益/专项债券本息=77082.00/62678.80=1.23

3.专项债券本金保障倍数=项目可偿债收益/专项债券本金=77082.00/56800.00=1.36

（五）敏感性分析（压力测试）

考虑到整体项目在发债融资及运营期间的不确定性,针对项目在各项条件不利的情况下进行预测,即项目收入减少 5%、10%。经测算，项目预期收益仍可覆盖债券本息。项目具有较强的抗风险能力。

项目收益与融资敏感性测算表

单位：万元

敏感性分析	敏感性变化比率		
	收入-10%	收入-5%	0%
项目可偿债收益总额	69373.80	73227.90	77082.00
偿债本息合计	62678.80	62678.80	62678.80
专项债券本息保障倍数	1.11	1.17	1.23

经测算，考虑了经营收入从-10.00%到0.00%的变动，项目可用于还本付息的保障倍数范围为1.11到1.23，项目预期收益仍可覆盖债券本息。项目具有较强的抗风险能力。

七、项目风险管理

（一）风险评估情况

1. 影响项目实施进度或正常运营的风险

（1）自然环境和施工条件风险

项目实施过程中可能会突发事件影响，如恶劣天气、地震、临时停水、停电、交通中断等；提供的场地条件不及时或不能正常满足工程需要；外界配合条件有问题，如交通运输受阻，水、电供应条件不具备等；监理到位工作不到位，影响工期；施工出现质量问题，延误工期。

（2）施工方风险

项目实施过程中可能会出现施工计划不周详；施工技术力量达不到要求；施工材料组织能力差；对施工图纸的领会能力差；施工应急预案差；施工单位提交的材料、样品不及时，导

致工期延误；施工过程中出现质量施工；施工人员不就位或施工过程中施工人员不足等问题。

（3）设计单位风险

实施过程中可能会出现设计不当而进行设计变更；提供的场地条件不及时或不能正常满足工程需要；勘察资料不准确，特别是地质资料错误或遗漏而引起的未能预料的技术障碍；设计、施工中采用不成熟的工艺，技术方案失当；图纸供应不及时、不配套或出现差错等问题。

（4）材料供应风险

项目实施过程中可能会出现材料、设备不及时供应耽误工期；材料、设备质量不符合要求耽误工期等问题。

（5）资金落实情况风险

实施过程中可能会出现资金不到位，工程款不能按时拨付影响施工，导致耽误工期；资金不到位，影响材料供应商不能及时供货，导致耽误工期；资金不到位，导致监理、质检等与施工相关的部门无法工作，导致耽误工期等问题。

（6）工程事故风险

项目实施过程中可能会出现人身安全对施工工期的影响；设备损毁对施工工期的影响；火灾、电击对设备、设施破坏对工期的影响；事故处理不当，引起群体事件，影响建设工期。

2. 影响项目收益的风险

（1）经营风险

经营风险是指生产经营的不确定性带来的风险。如果项目实施机构在土地储备的过程中出现经营决策、资金筹措及使用、操作管理等失误、不当或错误，将导致项目实际支出增加，从

而影响项目偿债能力。

（2）市场风险

由于土地储备项目具有一定的房地产开发项目经营特征，土地的拍卖和挂牌交易属于市场化行为，其涨落是随市场波动而起伏的，如遇房地产市场不景气或者土地市场供应超过市场需要，导致土地出让收入不及预期，将影响项目整体收益，对债券还本付息产生影响。

（3）财务风险

土地储备项目需要大量的资金，如征地补偿费用、房屋拆迁费用、场地平整费用、基础设施建设费用等。由于项目实施周期较长，如果在项目实施过程中，受市场因素影响，项目施工所需的原材料价格上涨，将导致项目施工成本增加，财务负担加重，进而影响项目实施进度，以及项目实施期内专项债券的利息兑付，因此面临一定财务风险。

（4）管理风险

如果土地储备项目管理制度不健全、项目管理能力不足或项目管理过程中出现重大失误，将会对土地储备项目的建设进度、项目现金流及收益产生重大影响。

3. 影响项目融资平衡结果的风险

（1）投资测算不准确风险

土地储备项目的投资测算是可行性研究工作中的一项重要内容，测算结果的准确性对项目决策的影响至关重要。如果投资估算编制人员技术水平不足，测算方法不正确，取费标准不合理，出现估算漏项或变更现象，使得项目计划投资与实际投资差异加大，将导致项目达不到预期收益。

（2）利率波动风险

在专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起债务资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本项目的财务成本产生一定影响，进而影响项目投资收益的平衡。

（3）存续债券置换不畅风险

在当前我国经济下行压力加大、地方财政收入增速持续放缓的形势下，发行地方债券置换存量债务，有利于保障在建项目融资和资金链不断裂，腾出部分资金支持重点项目建设，既促进稳增长、调结构、惠民生，又有利于化解财政金融风险。如果存续债券置换不畅，在置换债券到期后地方政府仍没有偿还能力，将存在系统性风险爆发的可能。

（二）风险防控措施

1. 影响项目实施进度或正常运营的风险控制措施

（1）自然环境和施工条件风险控制措施

基础工程尽量避开雨季施工，雨季施工搞好防护措施；施工工棚搭建满足防震要求；做好防止交通中断、停电、停水应急预案；强化前期地质勘查工作，防止因地质勘测不到位造成的停工；项目建设前周密设计供排水、供配电方案，防止水电供应造成停工；搞好社会稳定风险评估和防范方案，密切与相关单位沟通，减少单位临时工程施工干扰，节假日交通管制，市容整顿的限制等造成的工期延误；与监理单位签订严格、职责明确的监理合同，加强对监理单位的监管，明确监理单位的责任；强化质量管理，严格按照规范和条例招投标、施工监理和质量检查，度假质量问题影响施工进度。

（2）施工方风险控制措施

通过招投标选择社会信誉好，技术力量强、管理能力高的施工队伍。

进行事前控制：审核施工单位提交的施工进度计划；审核施工单位提交的施工方案；审核施工单位提交的施工总平面图；制定材料、设备的采、供计划；按期完成现场障碍物的拆除，及时向施工单位提供现场；落实施工临时供水供电，接通施工道路、电话线路，及时为施工单位创造必要的施工条件。

进行工程进度的检查：审批施工计划及施工修改计划；审核施工单位每旬、每月提交的工程进度报告；按合同要求，及时进行工程计量验收和质量验收；做好有关进度、计量方面的签证；进行工程进度的动态管理；为工程进度款的支付签署进度、计量方面认证意见；组织现场协调会。

进行事后控制：要求施工单位制定保证总工期不突破的对策措施，主要有技术措施、组织措施、经济措施、合同措施；要求施工方制定月、季工期进度拖延后的补救措施；调整相应的施工计划、材料设备、资金供应计划等，在新的条件上组织新的协调和平衡。

（3）设计单位风险控制措施

通过招投标选择社会信誉好，技术力量强，管理能力高的设计单位；坚持按基本建设程序办理，实施初步设计、施工图设计的图审和专家评审；按合同规定及时向施工单位提交设计图纸等设计文件；加强与自然资源、住建等部门沟通，强化对设计单位的管理。

（4）材料供应风险控制措施

选择社会信誉好、实力雄厚的供应商；坚持材料、设备验收制度，不合格的材料和设备一律不得进场；强化合同管理，用合同约束供应商严格按合同供应材料、设备。

（5）资金落实情况风险控制措施

资金不足额就位，不得动工建设；严格财经制度，防止建设资金被贪污、挪用。

（6）工程事故风险控制措施

编制和执行施工安全工作守则，建立安全报告制度，设立专职安全监理和安全员；加强对施工人员的安全教育，增强施工人员的安全防范意识，提高安全防范自救能力；配发和使用安全帽、安全带、安全网、安全标志等安全设备；施工场所按规定进行围挡封闭，架设安全网。洞口及临边进行防护；对结构复杂、危险性大、特性较多的特殊工程（如起重吊装作业、脚手架工程、模板工程、基坑支护等）要采取专项安全措施；考虑不同季节对施工的不安全因素，在雨季施工应做好防电、防雷、防坍塌和防强风的工作。冬季施工应做好防风、防火、防滑等工作。

2. 影响项目收益的风险控制措施

（1）经营风险控制措施

要求项目实施机构进一步加强管理，提高整体运营实力，建立健全内部管理制度和风险控制制度，加强优秀管理人才的引进，提高运营效率，加强项目运营及资金管理，压缩不合理支出，提高资金使用效率，保证还本付息资金。

（2）市场风险控制措施

深入进行市场调研，全民分析土地需求趋势、市场环境及

政策导向；根据市场变化动态调整储备策略，避免盲目囤积土地，确保土地储备的合理性；加强对土地价格走势的跟踪，设立合理的资金投入和回报预期，做好风险预警和调整。

（3）财务风险控制措施

完善资金管理体系，建立严格的资金使用监控机制，避免资金浪费和流动性风险；采取多元化融资方式，控制单一融资渠道的依赖，降低融资风险；在项目财务预测中保留适当的风险缓冲区，避免高估项目回报。

（4）管理风险控制措施

要求项目实施机构在本期债券存续期内进一步完善项目管理机制，对资金的使用情况进行实时监控，以确保项目建设实际投资控制在预算范围内，如期保质竣工和及时投入运营。

3. 影响项目融资平衡结果的风险控制措施

（1）投资测算不准确风险控制措施

对项目进行投资估算时，应尽可能全面考虑项目的建设条件、建设周期、市场变化状况、资金的时间价值、建设过程中可能遇到的各种不利因素及其对工程投资的影响等。投资估算数据应基本符合实际并留有余地，注意不能过分夸大投资，也不能把效益估算得过于乐观，应使投资估算能够真正起到控制项目总投资的作用。投资估算的编制要有理有据、内容详实，对使用的设备、材料价格、工程定额和指标的选用要恰当有效，各费用数据要真实可靠，选择计算方法要科学合理。

（2）利率波动风险控制措施

要求项目单位合理安排债券发行金额和债券期限，做好债券的期限配比、还款计划和资金准备。密切关注宏观经济市场，

充分与市场机构沟通，选择合适的发行窗口，降低财务成本，保证项目收益与融资平衡。

（3）存续债券置换不畅风险控制措施

通过限额管理、总量控制的措施，化解地方债务风险，让地方债务总量在可控范围之内。通过长期负债与新增负债，置换短期负债、存量负债，借新还旧等措施，延缓地方债务还款压力，化解地方债务风险。为了确保不发生地方债务违约事项，从谨慎性原则出发，提取偿债准备金，筑牢最后一道防范地方债务风险的堤坝。

八、专项债券资金管理

（一）职能分工

1. 财政部门负责

（1）强化统筹，加强政府债务预算管理。

严格落实政府债务偿债资金来源，将到期政府债券还本付息资金纳入预算管理，列入财政优先保障范围，统筹财力全力保障还本付息资金需求，坚决杜绝出现政府债务逾期，切实维护地方政府信用。

（2）压实责任，健全缴付工作保障机制。

按照“谁举债、谁偿还”的原则，严格实行到期政府债券还本付息月清制度，压紧压实市县还本付息主体责任，督促按时足额归还债券本息资金，对超期还款的县（市、区）计收罚息，对未能按时缴纳的将在办理上下级资金结算时如数扣缴。

（3）严格严管，规范债券资金管理。

认真履行债务预算管理工作要求，合理编制债务还本付息计划，加强对各县（市、区）财政部门上缴本息及发行服务费

科目使用的指导，规范债券资金科目管理；不断完善地方政府债务管理信息化建设，各级财政部门按照规定通过预决算公开方式做好还本付息等信息的披露工作，进一步提升债务还本付息工作实效。

（4）堵塞漏洞，足额清缴历史债务本息。

组织各县（市、区）财政部门对往年历史欠缴本息及发行费情况开展专项核查，通过翻阅往年转贷文件及各级国库会计账（册），准确把握欠缴情况，切实厘清市直与各县（市、区）的缴付责任，并及时与上级财政部门对接清偿，确保及时足额清缴历史债务。

2. 项目主管部门职责

（1）督促和指导项目单位在确保工程质量和资金安全前提下，加快项目建设进度、加快项目收益专项债券支出进度。

（2）统筹协调相关部门保障项目建设，如期实现项目收入，确保专项债券到期后，项目收入和收益全部覆盖发行债券本息。

（3）加强项目运营收入、项目资产、项目土地出让成本的监督管理，定期组织对项目运营收入、土地出让成本进行核查，对项目资产进行检查和盘点。

3. 项目单位职责

（1）承担项目收益专项债券资金管理使用和还本付息主体责任。应建立健全项目内控管理和财务管理制度，规范财务管理，确保项目收益专项债券资金安全；提高工程建设质量和项目运营水平，按期足额上缴项目对应的政府性基金收入或专项收入，确保按时偿还债券本息。

（2）项目建设期，每月5日前向项目主管部门及财政部门报送项目进度、相关财务报表和债券资金使用情况；项目运营期，做好年度土地出让成本预决算编制等工作。

（3）项目收益专项债券资金、项目运营收入、运营支出情况接受财政部门、审计部门和项目主管部门的监督检查。

（4）按要求做好项目收益专项债券相关信息披露、信息公开、情况报告，主动接受监督。

4. 工作分工

（1）郎溪县财政局

负责项目收益专项债券额度管理和预算管理工作，负责具体编制政府性基金预算调整方案，负责审核土地储备资金收支预决算、监督管理土地储备资金支付等工作。

（2）郎溪县自然资源和规划局

督促和指导项目实施单位在确保工程质量和资金安全前提下，加快项目建设进度、加快项目收益专项债券支出进度。统筹协调相关部门保障项目建设，如期实现项目收入，确保专项债券到期后，项目收入和收益全部覆盖发行债券本息。

加强项目运营收入、项目资产、项目运营成本的监督管理，定期组织对项目运营收入、运营成本进行核查，对项目资产进行检查和盘点。

（3）郎溪县土地收购储备中心

承担项目收益专项债券资金管理使用和还本付息主体责任。应建立健全项目内控管理和财务管理制度，规范财务管理，确保项目收益专项债券资金安全；提高工程建设质量和项目运营水平，按期足额上缴项目对应的政府性基金收入或专项收入，

确保按时偿还债券本息。

项目收益专项债券资金、项目运营收入、运营支出情况接受郎溪县财政局、审计部门和项目主管部门的监督检查。

按要求做好项目收益专项债券相关信息披露、信息公开、情况报告，主动接受监督。

（二）债券资金使用范围

1. 严格执行预算管理

项目实施单位应严格按照批准的项目预算使用土地储备专项债券资金,不得随意超支或变更预算用途。如需调整预算,应按照规定的程序报批。

2. 规范资金支出行为

资金支出应符合国家财经纪律和财务管理规定,确保每一笔支出都有合法合规的依据。严格执行工程建设招投标制度、政府采购制度和工程监理制度,确保工程质量和资金使用效益。

3. 禁止列支范围

土地储备专项债券资金不得用于以下方面:

（1）经常性支出，如行政事业经费开支、人员工资奖金等。

（2）偿还利息以外的债务本息，以及其他不符合国家规定的支出。

（三）项目收入管理

1.项目收入是指项目收益专项债券对应项目产生的政府性基金收入或专项收入，包括但不限于直接收费收入等。

2.项目收益专项债券对应项目取得的政府性基金或专项收入（可用于偿还市场化融资的专项收入除外），应当全部纳

入政府性基金预算管理，全额缴入同级金库，除支付必需的项目土地出让成本外，专门用于偿还项目收益专项债券本息。

3.项目主管部门、项目单位应切实做好项目收入管理。国有土地使用权出让收入等由有关法律、法规、规定明确的部门和单位负责征收，其他未明确执收单位的，由财政部门委托项目主管部门征收。

4.为保障项目运营期正常运营，项目土地出让成本纳入预算管理。编制年初部门预算时，项目单位编制项目土地出让成本年度预算报项目主管部门审核。年度预算批复后，财政部门根据项目运营收入情况下达项目运营资金。年度终了，项目单位应编制项目年度土地出让成本收支情况经主管部门审核后报财政部门。项目主管部门及项目单位应严格控制项目土地出让成本。

（四）项目支出管理

1. 加强资金核算与账务处理

项目实施单位应建立健全财务管理制度，配备专门的财务人员，对土地储备专项债券资金进行单独核算、专账管理。按照财务会计制度的要求，准确记录和反映资金收支情况，定期编制财务报表，确保账目清晰、准确。

2. 资金使用的绩效监控

建立资金使用绩效监控机制，项目实施单位应定期对资金使用情况进行自查，并向上级财政部门和主管部门报送绩效报告。上级部门要加强对资金使用绩效的监督检查，发现问题及时督促整改，确保资金使用达到预期绩效目标。

3. 内部监督机制

（1）建立健全内部审计制度。

各级财政部门和项目主管部门要建立健全内部审计制度，定期对土地储备专项债券资金的管理和使用情况进行审计监督。审计内容包括资金筹集、使用、核算、绩效等方面，确保资金使用的合法性、合规性和效益性。审计工作应严格按照国家审计准则和相关规定进行，审计结果应及时反馈并督促整改落实。

（2）加强内部财务管理监督。

项目实施单位要加强内部财务管理监督，建立健全财务管理制度和内部控制机制。规范财务审批流程，加强对费用报销、资金拨付等环节的审核把关。定期对财务收支情况进行分析和总结，及时发现和纠正财务管理中存在的问题。

（3）强化内部监督检查职能。

县级以上财政部门和主管部门要定期对所属部门和下级单位的土地专项债券项目进行监督检查。检查内容包括项目建设进度、资金使用情况、政策执行情况等。对发现的问题要建立台账，明确整改责任和期限，跟踪督促整改落实。同时，要将监督检查结果作为绩效考核的重要依据。

4. 外部监督机制

（1）人大监督与社会监督。

各级人民代表大会及其常务委员会要依法对土地储备专项债券资金的管理和使用情况进行监督检查。通过听取汇报、审议预算决算草案等方式，督促政府及相关部门依法履行职责。同时，鼓励社会公众对土地专项债券项目进行监督举报，拓宽监督渠道，充分发挥舆论监督作用。

（2）审计监督与纪检监察监督。

审计机关要按照国家有关规定，定期对土地专项债券资金进行全面审计监督。审计监督要覆盖资金筹集、使用、管理等全过程，重点关注资金使用的合法性、合规性和效益性。纪检监察部门要加强对土地专项债券领域的廉政监督，严肃查处违法违规行为和腐败问题。对发现的问题线索要及时移送司法机关处理。

（3）信息披露与公众监督。

县级以上财政部门要建立土地专项债券资金信息公开制度，及时向社会公开债券发行规模、资金使用情况、项目建设进展等信息。信息公开应遵循真实、准确、完整、及时的原则，通过政府网站、新闻媒体等渠道广泛传播，接受公众监督。公众有权对信息公开的内容提出疑问和质疑，相关部门要及时回应解答。

（五）项目还本付息管理

1. 专项债券资金本息偿还坚持“谁用款，谁还款”的原则，严格落实项目主管部门督促项目使用单位还款责任。

2. 地方财政部门应当及时向省财政厅缴纳专项债券资金应当承担的还本付息、发行费用等资金，未按时足额向省财政缴纳专项债券还本付息资金的，省财政采取适当方式扣回。

3. 动态还款机制。如项目管理使用单位提前归还本项目募集资金本金，经财政、项目主管部门会商同意后可提前还款。

（六）项目预算管理

1. 项目收益专项债券收入、支出、还本、付息、发行费用及对应项目产生的政府性基金收入或专项收入、运营成本支出

纳入政府性基金预算管理。

2. 收到上级政府转贷的项目收益专项债券收入应当列入政府性基金预算调整方案。

3. 增加举借项目收益专项债券安排的支出应当列入预算调整方案。

4. 经批准的专项债务收支预算，在执行中出现下列情况之一的，应当进行预算调整:

（1）收到新增项目收益专项债券额度;

（2）债务收入短收;

（3）除上述情况以外需要调整债务收支的。

5. 项目收益专项债券还本支出应当根据当年到期项目收益专项债务规模、对应政府性基金收入等因素合理预计、妥善安排，列入年度政府性基金预算草案。项目收益专项债券利息和发行费用应当根据专项债券规模、利率、费率等情况合理预计，列入政府性基金预算支出统筹安排，禁止借债付息。

6. 项目收入、支出、还本、付息、发行费用和项目收益应当按照《地方政府专项债券预算管理办法》（财预〔2016〕155号）及政府收支分类科目规定列入相关预算科目。

7. 使用项目收益专项债券资金的郎溪县自然资源和规划局与郎溪县土地收购储备中心,应当按项目编制收支预算总体平衡方案和分年平衡方案，全面反映项目收入、支出、举债、还本付息及资产等，并将其分年纳入预算管理。

8. 年度终了，郎溪县财政局应会同郎溪县自然资源和规划局在政府性基金预决算报表中全面、准确反映项目收益专项债券收入、安排的支出、还本付息和发行费用等情况。

9. 组合使用项目收益专项债券和合规的市场化融资（下同，市场化融资均需符合规定）的项目，项目对应的政府性基金收入和用于偿还项目收益专项债券的专项收入纳入政府性基金预算管理；项目对应可用于偿还市场化融资的专项收入，不纳入政府性基金预算管理，项目实施单位依法对市场化融资承担全部偿还责任。

（七）项目绩效管理

1.按照“谁申请资金，谁编制目标”的原则，由项目主管部门根据项目收益与融资自求平衡专项债券实施方案制定的经济效益、社会效益、项目预算收益、融资平衡等信息，清晰反映专项债券的预期产出和效果，并以相应的绩效指标予以细化、量化描述。

2.开展重点项目绩效评价工作。由财政部门会同项目主管部门共同制定项目收益专项债券绩效评价管理办法，结合项目特点、实施周期、各阶段实施情况等，建立分行业、分领域、分层次的核心绩效指标和标准体系，突出各时期项目评价重点，注重结果导向，重点考核实绩。财政部门和项目主管部门应定期分别开展重点项目绩效评价和项目自评工作，项目主管部门自评结果需报财政部门备案。优化评价结果应用方式，提高财政资源配置效率。

3.明确绩效管理责任约束。项目主管部门对项目绩效负管理责任，项目单位负直接责任。对重大项目实行绩效终身责任追究制，切实做到“举债必问效、无效必问责”。

（八）项目资产管理

1. 资产类型

专项债券存续期间，宣城市郎溪县2026年存量闲置土地收回收购项目形成的资产严格依据国家会计准则与土地管理规范，明确划分为两类:

（1）土地使用权: 作为核心资产，依法计入无形资产，按实际收储成本(含征地补偿、拆迁安置、前期开发等)入账;

（2）基础设施资产: 项目实施中形成的“七通一平”工程（道路、供水、排水、供电、燃气、通信、绿化等)，经验收后转为固定资产，纳入国有资产管理。

2. 资产数量与预估价值

（1）数量

项目共涉及5宗储备地块，总面积25.9318公顷，均为存量闲置土地收回和收储项目。

（2）预估价值

专项债券申请资金56800.00万元,财政配套资金16400.00万元用于支持该批地块的收储与前期开发;

预期土地出让收入83240.92万元，覆盖倍数1.23倍，符合国家“不低于1.2倍”要求;

3. 资产权益归属及资产持有单位

（1）权益归属: 所有储备土地为国家所有，所有权由国务院代表国家行使，依据《中华人民共和国土地管理法》第二条。

（2)资产持有单位: 郎溪县土地收购储备中心依法持有，隶属于郎溪县自然资源和规划局,为唯一法定土地储备实施主体。

4. 资产收入项目及收支安排

（1）收入项目

土地出让收入:唯一法定收入来源,通过招拍挂方式实现;无补缴价款、临时租金等其他收入项，符合国家“专项债券偿债来源单一化”导向。

（2）收支安排

实行“收支两条线、专户封闭运行”机制;

所有土地出让收入全额缴入郎溪县国库,纳入政府性基金预算管理;

资金专项用于偿还对应专项债券的本金与利息，实现“资产—收益—偿债”闭环;

财政部门设立“土地储备专项债券资金专户”，实行专账核算、封闭流转，严禁挪用、截留或用于人员经费、楼堂馆所等非指定用途。

5. 上缴财政部分的收入项目及比例

上缴项目:农田水利建设资金;教育资金;土地收益基金;农业土地开发资金；廉租房保障资金；乡村振兴基金。

上缴比例:

农田水利建设资金：按照土地出让收入的 2%计提。

教育资金：按照土地出让收入的 2%计提。

土地收益基金:按实际转让的土地面积与缴纳标准的乘积计提。

农业土地开发资金：按照土地出让收入的 15%计提。

廉租房保障资金：按照土地出让净收益 10%计提。

乡村振兴资金：按照土地出让收入的 2%计提。